

Exposé

Einfamilienhaus in Emmendingen

**Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung u. großem Garten
in herrlicher Lage - in 30 Min. FR HBF**



Objekt-Nr. OM-434278

Einfamilienhaus

Verkauf: **690.000 €**

79312 Emmendingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	952,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	170,00 m²	Garagen	2
Nutzfläche	223,00 m²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Angeboten wird ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und großem Garten in Emmendingen - Mundingen in sehr ruhiger Wohnlage mit herrlicher Aussicht.

Das Haus aus dem Baujahr 1973 verfügt über drei Etagen. Insgesamt hat es eine Wohnfläche von 170 qm und steht auf einem Grundstück mit einer Größe von 952 qm.

Die Hauptwohnung hat eine Fläche von 105 qm. Hier gibt es neben der Küche, dem Tageslichtbad mit WC, Dusche, Wanne und 2 Waschbecken, ein separates WC und dem Wohnzimmer noch zwei weitere Zimmer.

Auf dem Balkon, der vom Wohnzimmer aus begehbar ist, können Sie Ihren morgendlichen Kaffee und die herrliche Aussicht in vollen Zügen genießen.

Zur Wohnung gehört noch eine überdachte Terrasse, die nicht von der Straße aus einsehbar ist.

Das Obergeschoss erreichen Sie über eine Wendeltreppe. Dort befindet sich ein weiteres Zimmer mit 25 qm Grundfläche, welche nicht zur Wohnfläche gerechnet wurde.

Daneben findet sich hier eine zusätzliche Fläche auf welcher weitere Kinderzimmer entstehen können oder Sie nutzen diesen Bereich als Stauraum.

Im Kellergeschoss ist die ca. 65 qm große Einliegerwohnung mit Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, ein weiteres kleines Zimmer und das Tageslichtbad mit WC und Dusche.

Die Einliegerwohnung verfügt über einen separaten Eingang. Diese könnten Sie vermieten oder ebenso selbst bewohnen.

Zusätzlich gibt es zwei Kellerräume mit jeweils eigenem Waschmaschinenanschluss, sowie den Heizraum für die Gasheizung.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

- provisionsfrei -

Makleranfragen sind nicht erwünscht!

Lage

Das Grundstück hat eine traumhaft ruhige Lage und liegt in einer ruhigen Wohngegend. In wenigen Minuten sind Sie zu Fuß in den Weinbergen.

Die nächste Bushaltestelle ist ca. 100 m entfernt.

In Mundingen sind Kindergarten und Grundschule. Alle weiterführenden Schulen gibt es in Emmendingen.

Auch alle Geschäfte des täglichen Bedarfs haben Sie in wenigen Minuten im Auto, teilweise auch zu Fuß und per Rad erreicht.

Freiburg-Mitte erreichen Sie in ca. 30 Minuten mit dem Auto oder ÖPNV. Nach Emmendingen Zentrum sind es nur ca. 3 km und bei Bedarf erreichen Sie die Autobahn in ca. 4 km.

Mundingen hat auch eine Bahnhaltestelle von der Sie problemlos Richtung Freiburg oder Offenburg fahren können.

Die Kreisstadt Emmendingen mit 28.000 Einwohnern liegt nördlich von Freiburg im schönen Schwarzwald.

Das Dorf ist mit rund 2000 Einwohnern der größte Stadtteil von Emmendingen. Weinbau hat in Mundingen eine sehr lange Tradition. Es ist in eine wundervolle Landschaft eingebettet und lädt zu Wanderungen und Radtouren rund um Mundingen und im Schwarzwald ein.

Entfernungen:

100m Bushaltestelle

500m Weinberge

1km Geschäfte für den tägl. Bedarf

1km Bahnhaltestelle Teningen-Mundingen

3km EM-Stadtmitte / HBF

4km Autobahnanschluss A5

30 Min FR - Stadtmitte / HBF

für die Kinder:

700m Kindergarten

300m Grundschule

3km weiterführende Schulen (in EM mit Bus oder Fahrrad)

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	114,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Ausblick vom Balkon

Exposé - Galerie



Küche



Zimmer 01

Exposé - Galerie



Zimmer 02



Zimmer 03

Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Wohnzimmer ELW

Exposé - Galerie



Küche ELW



Schlafzimmer ELW

Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss

Das Zimmer im **Dachgeschoss** hat ein Fenster und erstreckt sich über Küche und Wohnzimmer.



Hauptwohnung

Exposé - Grundrisse

Einliegerwohnung



Einliegerwohnung